

Lokales / Stolberg

Sozialer Wohnungsbau

„Alles nur eine Frage des Preises“

11. OKTOBER 2018 UM 10:43 UHR | Lesedauer: 5 Minuten



Im Stolberger Stadtteil Breinig lässt die GWG derzeit zwei Sozialwohnungen für fünfköpfige Familien bauen.

Foto: ZVA/Michael Grobusch

STÄDTEREGION. Professor Axel Thomas ist ein Resteverwerter. Das würde er wahrscheinlich so nicht unterschreiben. Schließlich ist er - unter anderem - der Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Städteregion. Aber als solcher macht er genau das: Er sucht einzelne Grundstücke, die noch zu haben und zu bebauen sind, und lässt dort Häuser und Wohnungen errichten. „Der Trend geht eindeutig in Richtung solcher Restgrundstücke“, sagt Thomas.

VON MICHAEL GROBUSCH

Ein Geschäftsbereich der GWG ist der soziale Wohnungsbau, sein Anteil an den derzeit rund 800 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft liegt bei 25 Prozent. Nach dem Willen der Politik soll er sich in absehbarer Zeit deutlich erhöhen. Mit ihrem Beschluss vom Dezember, in diesem Jahr RWE-Aktien der Städteregion zu verkaufen und aus dem Erlös zwei Millionen Euro Eigenkapital als Investitionshilfe zur Verfügung zu stellen, hat sie einen entsprechenden Impuls gegeben.

Dass dieser allerdings nicht stark genug ist, um das vom Städteregionstag formulierte Ziel von 100 neuen Wohneinheiten zu erreichen, hat Thomas bereits deutlich gemacht. Mit zwei Millionen Euro könne man im Gegenwert von sechs bis acht Millionen Euro bauen. Und damit wiederum käme man auf weniger als 50 Wohnungen von etwa 60 Quadratmetern.

„Für die avisierten 100 Einheiten bedarf es eines Eigenkapitals von 4,5 bis 5,5 Millionen Euro, bei einer Investitionssumme, die zwischen 15 und 18 Millionen Euro liegt“, rechnet Axel Thomas hoch. Doch selbst wenn das Eigenkapital gesichert werden kann, ist die Realisierung nicht garantiert. Denn in der Städteregion mangelt es an geeignetem und bezahlbarem Baugrund. Und mit der Nachfrage sind auch die Baukosten spürbar gestiegen. Einen generellen Engpass sieht Thomas hingegen nicht. „Es ist alles nur eine Frage des Preises.“

Und da gibt es für die GWG als eine Einrichtung mit mehrheitlich öffentlichen Trägern natürlich klar definierte Grenzen. Wirtschaftlichkeit sei oberstes Gebot, betont der Geschäftsführer. Im sozialen Wohnungsbau dieses zu erfüllen sei allerdings bedeutend schwieriger als bei frei finanzierten und ungebundenen Projekten.

Dafür gebe es viele Gründe. Drei nennt Axel Thomas beispielhaft: „Beim sozialen Wohnungsbau müssen viel größere Treppenhäuser vorhanden sein, die die Option bieten, nachträglich einen Fahrstuhl einzubauen.“ Das gelte selbst für Zwei-Familien-Häuser. Und: „Der Grünflächenanteil muss mindestens 33 Prozent betragen. Eine solche Auflage gibt es bei einem frei finanzierten Objekt nicht.“ Nicht zuletzt müssten die Wohnung tapeziert und bezugsfertig an den Mieter übergeben.

ÜBERSICHT

GWG, Geschäfte, Gesellschafter

Die GWG - „Gemeinnützige WohnungsbauGesellschaft für die Städteregion Aachen GmbH“ - wurde 1951 gegründet.

Größter Gesellschafter ist die Städteregion Aachen (früher Kreis Aachen) mit mehr als 50 Prozent Anteil. Außerdem beteiligt sind die Aseag, die Provinzial Versicherungen, die Sparkasse Immobilien und die Städte Alsdorf, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen sowie die Gemeinde Simmerath.

Außer den aktuell rund 800 Wohnungen im eigenen Besitz verwaltet die GWG weitere etwa 650 Wohnungen von privaten oder öffentlichen Eigentümern. Zudem kümmert sie sich um ein mehrere Gewerbeeinheiten und sechs Kindergärten.

Sitz der GWG ist in der Mauerfeldstraße Würselen.

Axel Thomas übt sich deshalb permanent im Spagat. Auf der einen Seite hat er auf die sogenannte soziale Rendite, also den Mehrwert für die Gesellschaft, zu achten. Da geht es dann um das Grundrecht auf Wohnen und den Versorgungsauftrag der Städteregion. Auf der anderen Seite muss auch die betriebswirtschaftliche Rendite stimmen, weil zu einem rentablen Betrieb das Generieren von Eigenmitteln gehört. Beides lässt sich nach Aussage von Axel Thomas bei den beabsichtigten Sozialbauvorhaben erst ab einer Größe von mindestens zwölf Wohneinheiten miteinander in Einklang bringen.

Projektideen gibt es derzeit für mehrere Kommunen in der Städteregion. Hier ein kurzer Überblick in alphabetischer Reihenfolge:

Alsdorf: Die Stadt Alsdorf hat der GWG ein Grundstück im Stadtteil Kellersberg angeboten. Nach Informationen unserer Zeitung ist das Projekt der Baukommission des GWG-Aufsichtsrates zur Genehmigung vorgelegt worden. Eine Entscheidung steht noch aus. Nach den aktuellen Planungen könnten dort 14 Wohnungen in einem mehrgeschossigen Objekt sowie drei Einfamilienhäuser gebaut werden.

Herzogenrath: In zentraler Lage gibt es ein noch bebaubares kommunales Grundstück, an dem die GWG interessiert ist – nicht zuletzt auch, weil ihr schon angrenzende Grundstücke gehören. Allerdings gibt es noch einen (juristischen) Streit zwischen der Stadt Herzogenrath und einem Energieversorger über die Entsorgung einer Altlast auf besagtem Grundstück. Wird dieser beigelegt und der GWG ein akzeptables Kaufangebot vorgelegt, könnten an der Südstraße zwölf Sozialwohnungen entstehen.

Herzogenrath-Mitte: Gegenüber vom Rathaus plant die GWG den Bau eine Zehn-Familien-Hauses. Allerdings ist das Grundstück nur als Ganzes, also mit dem bereits existierenden Altbau, zu haben. An diesem ist die GWG nicht interessiert, hat dem Vernehmen nach aber mittlerweile einen privaten Investor gefunden, der bereit ist, den bebauten Teil des Grundstückes zu übernehmen.

Roetgen: Mit dem Projekt würde die GWG Neuland betreten und ihr Portfolio erweitern, denn bis dato ist sie in der Eifelkommune nicht im sozialen Wohnungsbau tätig gewesen. Ob sich das ändert - im Gespräch ist die Schaffung eines Wohnkomplexes und einer Kindertagesstätte – ist allerdings noch längst nicht sicher. Die Vorstellung des Eigentümers ist, ein Bauprojekt auf Erbpachtbasis zu realisieren. Bislang hat die GWG solche Modelle stets abgelehnt.

Simmerath: In Lammersdorf könnte ein Mehrfamilienkomplex mit angegliederten Einfamilienhäusern entstehen. Diese Option befindet sich noch in der Prüfung.

Stolberg: Hier richtet die GWG den Fokus aktuell auf den Stadtteil Mausbach, wo sie bereits über mehrere Objekte verfügt. Diese könnten „ertüchtigt“ werden. Außerdem sollen die Möglichkeiten der „Nachverdichtung“ geprüft werden. Wann und in welcher Größenordnung letztlich sozialer Wohnraum entstehen könnte, ist noch offen.

Würselen: Im Mauerfeldchen verfügt die GWG über einen sanierten Altbau, der allerdings schon wieder sanierungsbedürftig ist. In diesem Zusammenhang soll untersucht werden, ob neuerliche Instandsetzungsarbeiten nicht mit der Aufstockung um eine weitere Etage verknüpft werden können.

In der Kesselsgracht hat die Stadt Würselen ein größeres Projekt im Visier, bei dem in drei Bauabschnitte jeweils 15 bis 20 Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte entstehen könnten. Die GWG prüft nach Informationen unserer Zeitung derzeit eine mögliche Beteiligung in der Form, dass sie einen der drei Abschnitte entwickelt. Allerdings gibt es bis dato noch gar keinen entsprechenden Bebauungsplan. Er soll dem Rat der Stadt (im besten Fall) in seiner letzten Sitzung des Jahres vorgestellt werden.

Im Ortsteil Morsbach hat die GWG Interesse an einem Grundstück, das sie gerne mit der Würselener Stadtentwicklungsgesellschaft bebauen würde. Auch hier gilt aber wie in mehreren anderen Fällen: Ende offen.

ANTRAG

Linke fordern erneut Handlungskonzept

Die Linke in der Städteregion hat in einem Antrag erneut ein integriertes Handlungskonzept zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus gefordert. „Bereits vor einem Jahr hatten Sozial- und Städteregionsausschuss einstimmig einem Antrag von SPD, FDP und die Linke zugestimmt, wonach die Städteregion ein Handlungskonzept zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues gemeinsam mit den regionsangehörigen Kommunen unter Zugrundelegung von Landes- und Bundesmitteln erarbeiten sollte“, ruft Uwe Löhr in Erinnerung. „Nach einem Jahr ist jetzt aber noch immer kein Konzept in Sicht.“ Es sei „vollkommen unverständlich, warum bei den Gewerbeflächen ein Konzept unter den Kommunen möglich ist, aber nicht zur Schaffung guten und bezahlbaren Wohnraums“, konstatiert der Fraktionsvorsitzende. Das Problem zu hoher Mieten und zu wenigen Wohnraums endet schließlich auch nicht an der Grenze der Kommunen“.